

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes details for 美濃（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,120,000 円), 1㎡当たりの価格 (31,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所
美濃（県） - 2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹 印

鑑定評価額	6,940,000 円	1㎡当たりの価格	26,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	美濃市大字藍川 1 9 番 3				②地積 (㎡)	265	⑨法令上の規制等	(都) 1 低専 (50, 80)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 150 m、北 150 m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 市道	交通	松森駅 北西方 3km	法令	(都) 1 低専 (50, 80)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地で、高齢化が進むなか、住宅地の潜在的な需要は弱く、地価は弱含みで推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		26,200 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、当市の住宅地域を中心として、隣接開市の住宅団地等を含む。中心となる需要層は、美濃市及び隣接の開市に就労する 30 才代以降の 1 次取得者層が考えられる。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地は、600 万円～800 万円程度、中古住宅で総額 1,000 万円前後である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都市計画で、「第 1 種低層住居専用地域」の住宅団地であり、収益想定において、合理性が認められないため、収益還元法を適用しなかった。したがって、基準地周辺の住宅地及び隣接開市の住宅団地の取引事例より求めた比準価格を採用し、標準地からの標準価格及び指定基準地との価格検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 規準とした価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-4.5		
	標準地番号 美濃 - 3					25,900	標準化補正	交通	0.0	交通	-2.7			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0		
	関（県） - 1					26,500	標準化補正	交通	0.0	交通	+7.3			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 人口の減少率及び高齢化率の上昇は、ともに県平均を上回っている。潜在的な土地需要が低迷している。										
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格 26,700 円/㎡		[地域要因] 成熟した戸建住宅団地で地域要因は静態的であり、特記すべき変動要因は認められない。										
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	前年標準価格 38,200 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 変動率	年間 -1.9 %	半年間 %										

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes details for 美濃 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,550,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,800 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所
美濃（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹 印
鑑定評価額	3,730,000 円	1㎡当たりの価格	41,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 17日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	美濃市字俵町 2 1 1 8 番 3 外				②地積 (㎡)	91	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)商業 (80,400)  (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7 m市道		
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗を主体とする旧来の既成商業地域で地域要因は静態的であり今後も現状維持と予測する。美濃 I C 周辺の発展により当地区の経済的求心力は低下傾向、土地需要は依然軟弱で地価は当面下落基調と予測する。					交通施設	美濃市駅 北西方 600m	法令規制	(都)商業 (80,400)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	26,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、当市及び隣接関市の商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性をもつ小規模事業者である。しかし、郊外の大型店舗への顧客の流出は止まらず、基準地の属する既存商業地の需要は全般に少ない。当市の商業地の取引事例は、非常に少なく、需要の中心となる価格帯は見いだすことはできなかった。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は、在来の個人住宅も介在中、自用の小規模店舗兼住宅が中心で商業事業者向けの賃貸物件は少なく、その賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。よって、当市の商業地を中心として求めた比準価格を標準に収益価格を関連づけ、標準地からの規準価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+4.1
	標準地番号 美濃 5-1	[ 98.5 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 91.8 ]	[ 100 ] 100	40,800		標準化補正	交通	0.0	交通	-3.3
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	環境	-2.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			画地	+1.0	行政	-6.9	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 消費者行動は、車社会を反映し、郊外の大型 S. C. 又はコンビニエンスストアに移行、旧来の商店街が衰退傾向にある。							
	前年標準価格 42,000 円/㎡				[地域要因] 伝統的建造物群保存地区に近接する旧来の既成商業地域であるが、静態的で特記すべき変動要因が認められない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号 公示価格 円/㎡								行政	0.0	その他	0.0	
②変動率		年間	-2.4 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes details for 美濃（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 丸山 正樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (772,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,700 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes data for 美濃市大字楓台7番, 工場地, and valuation of 19,700 円/㎡.